PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Trois-Rivières

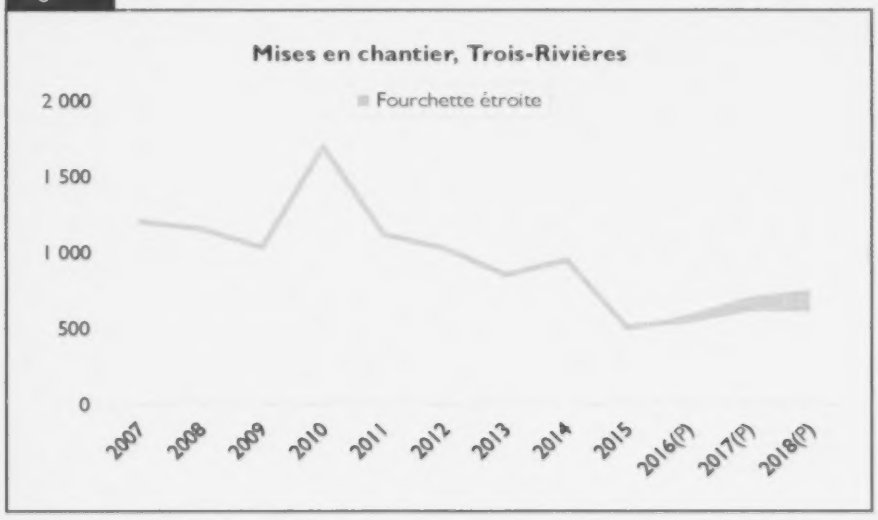
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2016

Faits saillants[1]

- Le marché du neuf renouera avec la croissance, mais le niveau de la construction résidentielle se maintiendra en deçà de la moyenne des dernières années.
- La vigueur de l'emploi dans la région contribuera au soutien de l'activité sur le marché de la revente au cours des prochaines années.
- La hausse de la demande locative permettra au taux d'inoccupation de diminuer, pour se situer à 5,2 % en 2016, à 5,0 % en 2017 et à 4,8 % en 2018.
- Les conditions économiques et démographiques continueront de soutenir la demande d'habitations.

Figure 1



Source : SCHL (P) : SCHL Prévision

[1] Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 30 septembre 2016.

Table des matières

1 Faits saillants
2 Le vent tournera sur le marché du neuf
2 Mises en chantier de logements collectifs
3 Construction de maisons individuelles
3 L'activité demeurera soutenue sur le marché de la revente
4 Une hausse de la demande locative entrainera un resserrement du marché trifluvien durant la période visée par les prévisions
4 La demande d'habitations sera soutenue par une conjoncture économique et démographique favorable
5 Les taux hypothécaires devraient connaître une légère hausse tout au long de l'horizon prévisionnel
5 L'impact des modifications de réglementation hypothécaire
8 Tendances en bref
8 Risques associés aux prévisions
10 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

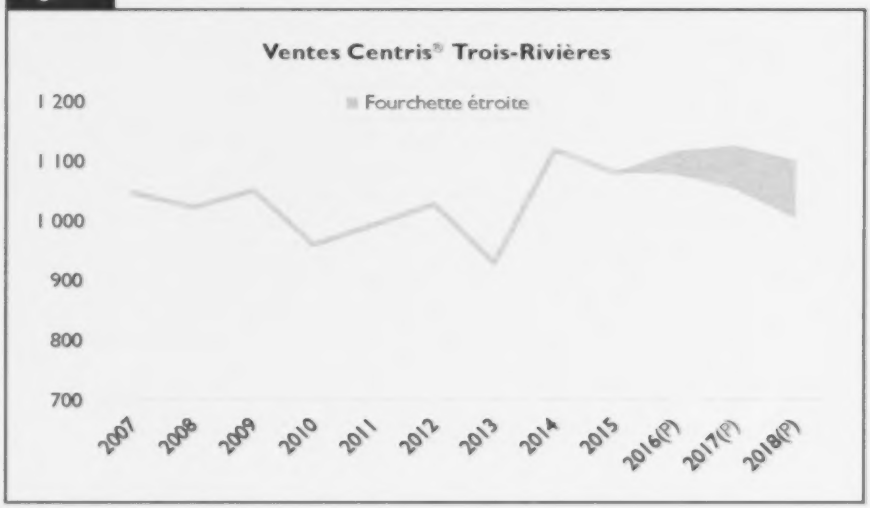
à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Le vent tournera sur le marché du neuf

À la suite d'un rajustement important en 2015 (-47 %), la construction résidentielle reprendra de plus belle dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Trois-Rivières. Au total, 500 mises en chantier ont été recensées dans la région en 2015, soit le plus faible niveau d'activité enregistré en près de 15 ans. L'importante baisse connue l'an dernier a témoigné d'une offre élevée d'habitations neuves à vendre et d'appartements à louer dans la région.

Au cours des prochaines années, la progression de la demande permettra d'écouler une partie des stocks sur le marché du neuf et relancera, dans une certaine mesure, la construction résidentielle. Tout compte fait, le nombre de mises en chantier d'habitations se situera entre 525 et 575 en 2016, puis il connaitra une progression un peu plus soutenue en 2017 pour s'établir entre 600 et 700 et se chiffrera entre 600 et 750 en 2018. Malgré le raffermissement de l'activité qui est attendu sur le marché du neuf, le nombre de mises en chantier se situera à un niveau inférieur à la moyenne des 15 dernières années enregistrée dans la RMR.

Figure 2



Source: FCIQ (P) : SCHL Prévision

Mises en chantier de logements collectifs

Au chapitre des logements collectifs, la progression du rythme de la construction se manifestera plus particulièrement du côté des maisons jumelées et en rangée ainsi que du côté des appartements en copropriété. Pour leur part, les mises en chantier de logements locatifs seront limitées durant la période visée par les prévisions.

Du côté des maisons jumelées et en rangée, le nombre de mises en chantier augmentera progressivement en 2016, 2017 et 2018. Ces types d'habitations conserveront leur attrait en raison de leur abordabilité par rapport aux maisons unifamiliales tout en possédant certains de leurs attributs (grande superficie, cour extérieure, propriété absolue du terrain, etc.). C'est pourquoi les maisons jumelées et en rangée représentent une part de plus en plus importante des nouveaux projets domiciliaires annoncés. La demande d'habitations étant au rendez-vous, davantage de fondations de maisons de ce type seront coulées sur l'horizon prévisionnel.

Du côté des appartements en copropriété, le stock élevé d'unités neuves invendues a continué de peser lourdement sur le démarrage de nouveaux projets cette année. En fait, au terme des neuf premiers mois de 2016, le nombre de logements en copropriété achevés

Note aux lecteurs

En vue de s'adapter aux différents besoins des personnes qui se renseignent sur le marché de l'habitation, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a entrepris un examen complet de ses produits et services. Dans le cadre de cet examen, la publication *Perspectives du marché de l'habitation* (PMH) de la SCHL subira une série de changements. L'objectif général est de présenter un éventail de résultats possibles pour mieux aider les lecteurs à prendre des décisions dans le contexte d'incertitude économique et financière que nous connaissons.

À l'issue de la première étape de cet examen, nous avons décidé d'inclure, à compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions pour les variables du marché de l'habitation et une analyse plus détaillée des risques susceptibles d'infirmer ces prévisions. Une description de la méthode utilisée pour établir les fourchettes de prévisions se trouve à la fin de la publication.

et invendus a dépassé le nombre d'unités mises en chantier. Ainsi, l'activité connaitra un ralentissement cette année avant de reprendre tranquillement en 2017 et 2018. Malgré la moins grande présence de ce type d'habitation dans la région, il n'en demeure pas moins que la copropriété répond de plus en plus aux besoins d'une population vieillissante. C'est pourquoi les nouveaux projets de copropriétés visent davantage une clientèle plus âgée et incluent une gamme de services adaptés aux besoins de cette dernière et des aménagements plus luxueux. Avec la hausse attendue de la demande provenant des ménages qui avancent en âge, la construction de copropriétés devrait s'accélérer et se traduire par le démarrage de quelques grands chantiers.

Pour sa part, la construction de logements locatifs a connu un recul important (-55 %) l'an dernier à l'image de l'ensemble des mises en chantier d'habitations. Les conditions détendues sur le marché locatif auraient limité les besoins en nouvelles unités. Dans un contexte où la proportion d'appartements vacants se maintiendra à des niveaux relativement élevés, le démarrage de nouveaux projets d'ensembles locatifs traditionnels sera limité pendant la période visée par les prévisions.

Au final, les mises en chantier de logements collectifs se situeront entre 325 et 375 en 2016, entre 375 et 425 en 2017 et entre 375 et 475 en 2018.

Construction de maisons individuelles

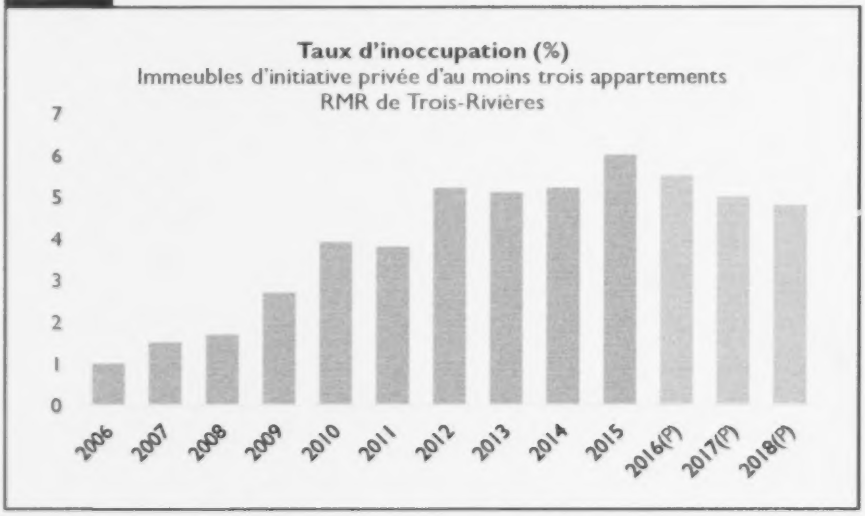
Au chapitre des maisons individuelles, les mises en chantier augmenteront progressivement après avoir connu une baisse importante en 2015. Ce type de logement demeure sans contredit le choix d'habitation de prédilection des ménages de Trois-Rivières. En fait, la popularité des maisons individuelles est attribuable à leur prix relativement abordable et à la plus grande disponibilité des terrains pour la construction de ce type d'habitation dans la grande région trifluvienne. Étant autant avantageux pour les jeunes familles que pour les ménages plus âgés, le contexte économique et démographique favorisera la demande de maisons individuelles. En fait, les gains d'emplois chez les jeunes ménages (groupes des 25 à 44 ans) et la proportion grandissante de baby-boomers qui reviennent s'établir dans la région alimenteront encore davantage la demande. Dans cette perspective, le nombre de maisons individuelles dont les constructeurs couleront les fondations s'établira entre 200 et 220 en 2016, puis il progressera plus rapidement pour se chiffrer entre 225 et 275 en 2017 et 2018.

L'activité demeurera soutenue sur le marché de la revente

Après avoir enregistré un record de transactions sur le réseau Centris® en 2014 (1 117 ventes), le marché de la revente trifluvien s'est maintenu à un niveau d'activité relativement élevé l'an dernier (1 079 ventes). En 2016, le dynamisme du marché du travail et le maintien des taux hypothécaires à un niveau plancher constitueront une fois de plus les moteurs d'une activité soutenue sur le marché de la revente. Les ventes s'élèveront alors entre 1 075 et 1 115 en 2016. En 2017, sous l'effet d'une augmentation progressive des taux hypothécaires et d'une population vieillissante, le nombre de transactions Centris® se stabilisera et se chiffrera entre 1 075 et 1 125, pour ensuite ralentir quelque peu en 2018 et se chiffrer entre 1 000 et 1 100. Malgré le léger rajustement attendu, le marché de la revente se maintiendra à des niveaux au-delà de la moyenne historique en 2016, 2017 et 2018.

Parallèlement, sous l'effet d'un rythme soutenu des transactions et d'un nombre moins important de nouvelles inscriptions, l'offre globale sur le marché de la revente se résorbera au cours des prochaines années. D'ailleurs, les inscriptions actives enregistrées par l'entremise d'un courtier immobilier sur le réseau Centris® font déjà état d'une baisse de 8 % depuis le début de l'année.

Figure 3



Source : Enquête sur le marché locatif SCHL (P) : SCHL Prévision

Bien que les conditions de marché se resserreront au cours des prochaines années, elles varieront considérablement selon les segments de logements. Les conditions de marché pour la maison unifamiliale, qui constitue près des deux tiers de l'offre sur le marché des propriétés existantes, deviendront favorables aux vendeurs vers 2017. À l'inverse, le vaste choix de copropriétés continuera à avantager les acheteurs durant la période visée par les prévisions. Ainsi, les pressions exercées sur les prix se manifesteront plutôt du côté de la maison unifamiliale et entraineront une croissance globale des prix plus forte que par les années passées[2], ce qui devrait faire augmenter le prix moyen global entre 159 000 et 161 000 $ en 2016. Au cours des années suivantes, les prix moyens devraient augmenter davantage et se situer entre 160 500 et 163 500 $ en 2017 et entre 161 500 et 165 500 $ en 2018.

Une hausse de la demande locative entrainera un resserrement du marché trifluvien durant la période visée par les prévisions

Depuis quatre ans, le marché locatif trifluvien évolue dans des conditions détendues. Pendant cette période, le taux d'inoccupation a oscillé entre 5,2 et 6,0 %, ce qui constitue une proportion de logements vacants historiquement élevée. Au cours des prochaines années, bien que les taux d'inoccupation resteront relativement hauts, le marché locatif se resserrera progressivement, principalement alimenté par une demande plus soutenue. Ainsi, la proportion d'appartements vacants passera de 6,0 % en 2015 à 5,5 % en 2016, pour ensuite descendre à 5 % en 2017 et à 4,8 % en 2018.

En effet, la demande locative augmentera plus rapidement au cours des prochaines années. D'une part, l'amélioration du bilan migratoire, stimulée par un plus grand pouvoir d'attraction régional, entrainera une diminution des départs chez les jeunes. De plus, la vigueur de l'emploi chez les 15 à 24 ans stimulera davantage la formation de jeunes ménages. En effet, les jeunes tendent à privilégier la location d'un appartement avant de faire l'achat d'une propriété. De plus, le vieillissement de la population contribuera également à la croissance des ménages locataires. En fait, le taux de locataires tend à augmenter chez les personnes plus âgées[3], et ce, qu'elles optent pour un appartement locatif traditionnel ou pour une résidence pour aînés.

Avec le ralentissement important des mises en chantier de logements locatifs[4], peu de nouveaux appartements se sont ajoutés au parc locatif depuis l'an dernier. Selon les prévisions, cette tendance se maintiendra au cours des prochaines années. La faible progression de l'offre, conjuguée au dynamisme de la demande locative, favorisera ainsi le léger resserrement du marché locatif qui est attendu.

Le loyer moyen des appartements de deux chambres s'établira à 575 $ en 2016, à 580 $ en 2017 et à 585 $ en 2018.

La demande d'habitations sera soutenue par une conjoncture économique et démographique favorable

L'effervescence du contexte économique de la région de Trois-Rivières continuera de stimuler le marché du travail. La vigueur de l'emploi dans la région en 2016 poursuivra sur sa lancée entamée en 2013. À ce jour, le bilan de l'année 2016 de l'emploi fait déjà état d'une progression de 3 %, qui est principalement alimentée par des gains dans le secteur manufacturier et dans celui des services. La faiblesse du huard et la conclusion d'ententes de production pour d'importants projets d'investissement au Québec auraient permis de redynamiser l'emploi dans le secteur manufacturier. Par ailleurs, cette conjoncture favorable profite surtout aux plus jeunes travailleurs. Chez les 15 à 24 ans, l'essor de l'emploi continuera d'encourager la formation de ménages et sera un intrant positif pour la demande locative dans la région. Chez les 25 à 44 ans, la performance du marché du travail se traduira par une demande d'habitations plus soutenue, particulièrement sur les marchés de la revente et du neuf. Ceci dit, les gains d'emplois chez les groupes d'âges plus jeunes se sont faits au détriment du groupe d'âge des 45 à 64 ans, qui accuse d'importants reculs en matière d'emploi depuis quelques années. Au final, la tendance haussière de la création d'emplois se maintiendra jusqu'à la fin de l'année (+2,5 %), avant de ralentir à près de 1 % en 2017 et 2018.

---

[2] Source : Statistique Canada (Enquête nationale auprès des ménages de 2011)

[3] La construction d'appartements a déjà fortement ralenti depuis le début de l'année (-50 %).

[4] Les emplois à temps plein ont connu des hausses importantes au détriment des emplois à temps partiel.

Les revenus d'emploi ont également connu une progression importante étant donné la nature des emplois créés et la moins grande précarité[5] de l'économie trifluvienne. Leur progression s'est notamment traduite par un essor de la consommation. À une échelle plus globale, la confiance des consommateurs québécois par rapport à l'économie s'est nettement améliorée, atteignant un indice de 129 en septembre – du jamais vu depuis l'avant-récession de 2008. En fait, l'indice précisant si la période est propice à l'achat de biens importants, dont une propriété, était aussi en hausse. Ainsi, les consommateurs trifluviens considéreraient le contexte comme étant économiquement favorable, ce qui pourrait alimenter d'autant plus la demande d'habitations.

Sur le plan démographique, la formation nette de ménages continuera de ralentir sur l'horizon prévisionnel. En moyenne, 480 ménages s'ajouteront chaque année au nombre total de ménages trifluviens. Ceci étant dit, l'examen de la formation nette de ménages par groupe d'âge révèle que ces gains proviendront uniquement des ménages de plus de 55 ans. Inversement, les ménages de 54 ans et moins se feront de moins en moins nombreux. Ceci aura une incidence importante sur la nature de la demande d'habitations dans les années à venir. (Voir la publication Le marché de l'habitation trifluvien de demain : une question d'âge, au https://www03.cmhc-schl.gc.ca/catalog/productDetail.cfm?lang=fr&cat=193&itm=18&sid=MpQZc2NGQd75zj1odSZreqEVoxOpJMmnlxA3VvaCJytFgYJ5XiPZspyi59MDu6Zz&fr=1468954273042).

Du côté de la migration, la conjoncture favorisera le bilan migratoire de la région. Notons qu'en raison des meilleures perspectives d'emplois à Trois-Rivières, les jeunes seront moins nombreux à quitter la région durant la période visée par les prévisions. Quant aux entrants issus de la migration interrégionale, ils englobent une part de plus en plus importante de jeunes retraités revenus s'installer dans leur région natale[6]. Ce phénomène alimentera davantage la demande d'habitations provenant des ménages plus âgés.

Au final, la conjoncture économique dans la grande région de Trois-Rivières sera favorable à la demande d'habitations en 2016, 2017 et 2018.

Les taux hypothécaires devraient connaître une légère hausse tout au long de l'horizon prévisionnel

On s'attend à une légère hausse des taux hypothécaires pour la période 2016-2018, ce qui concorde avec l'augmentation attendue tout au long de l'horizon du taux d'inflation et de la croissance du PIB réel, prévue par plusieurs institutions qui établissent des prévisions.

Selon notre scénario de base, le taux hypothécaire à cinq ans affiché devrait osciller entre 4,5 et 4,9 % en 2016 et entre 4,4 et 5,2 % en 2017. Pour 2018, le taux hypothécaire à cinq ans affiché devrait se situer entre 4,5 et 5,7 %.

L'impact des modifications de réglementation hypothécaire

Le 3 octobre, le gouvernement du Canada a annoncé l'adoption de mesures ayant pour but d'assurer la solidité et la stabilité des marchés de l'habitation et du système de financement du logement au Canada. Ces mesures comprennent de nouvelles règles d'admissibilité aux prêts hypothécaires à ratio élevé assurés (dont le ratio prêt-valeur est supérieur à 80 %) ainsi que de nouveaux critères d'admissibilité s'appliquant aux prêts à faible ratio assurés (dont le ratio prêt-valeur est inférieur à 80 %). Ces critères ne s'appliquaient auparavant qu'aux prêts hypothécaires à ratio élevé. En vertu des nouvelles mesures, tous les prêts hypothécaires feront désormais l'objet d'une « simulation de crise » pour veiller à ce que les emprunteurs soient en mesure de rembourser leur prêt en cas de hausse des taux d'intérêt. Dorénavant, les emprunteurs devront satisfaire à des coefficients plus stricts d'amortissement de la dette, qui seront calculés en utilisant le taux le plus élevé entre le taux contractuel et le taux de 5 ans affiché par la Banque du Canada, lequel est actuellement supérieur d'au moins deux points de pourcentage à la plupart des taux contractuels. La méthode de la « simulation de crise » était appliquée depuis 2010 aux prêts hypothécaires à taux variable et aux prêts hypothécaires à taux fixe de moins de cinq ans. Étant donné qu'elle s'applique désormais aux prêts de cinq ans ou plus, cela signifie que tous les prêts hypothécaires à ratio élevé y sont maintenant assujettis.

---

[5] Les emplois à temps plein ont connu des hausses importantes au détriment des emplois à temps partiel.

[6] Pour savoir comment la migration des baby-boomers à Trois-Rivières influera le marché de l'habitation, veuillez lire la publication **Le marché de l'habitation trifluvien de demain : une question d'âge** (https://www03.cmhc-schl.gc.ca/catalog/productDetail.cfm?lang=fr&cat=193&itm=18&sid=MpQZc2NGQd75zj1odSZreqEVoxOpJMmnlxA3VvaCJytFgYJ5XiPZspyi59MDu6Zz&fr=1468954273042).

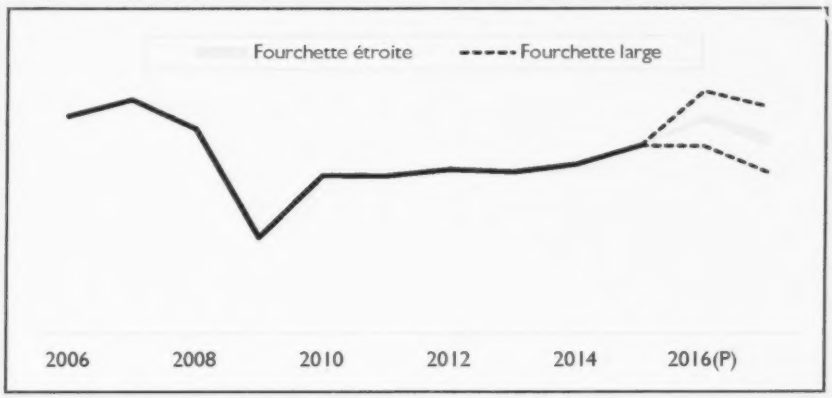
Puisque la politique vient d'entrer en vigueur, il est difficile d'évaluer avec précision ses effets sur les marchés de l'habitation. Une hausse des taux hypothécaires a généralement un effet négatif sur les prix, les ventes et les mises en chantier d'habitations. Cependant, la méthode de la simulation de crise affecte le montant du prêt hypothécaire assuré auquel un emprunteur est admissible, mais elle ne constitue pas une hausse du taux hypothécaire lui-même. Par conséquent, les emprunteurs pourraient adapter leur comportement d'achat de diverses façons. Par exemple, ils pourraient acheter une habitation moins chère, augmenter leur mise de fonds, retarder leur achat afin d'épargner plus d'argent pour la mise de fonds ou ajouter un cosignataire. Selon notre analyse, de 5 à 10 % de tous les acheteurs potentiels seront touchés au cours de la première année de mise en œuvre des nouvelles mesures, mais l'effet précis de celles-ci variera en fonction de la situation et du comportement de chaque acheteur. Puisque les facteurs qui influent sur le marché de l'habitation diffèrent selon les régions, les effets des changements annoncés ne seront probablement pas identiques partout au Canada. En tenant compte de tous les scénarios possibles et de leurs effets, les prix, le nombre de ventes et le nombre de mises en chantier de logements s'inscrivent dans la zone inférieure de notre fourchette large de prévisions, laquelle vise à prendre en compte les changements économiques et financiers imprévus ainsi que les modifications inattendues à la réglementation municipale, provinciale et nationale.

Méthode d'établissement des fourchettes de prévisions

À compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions seront fournies pour les variables du marché de l'habitation. Malgré ce changement, toutes les analyses et les prévisions de la conjoncture du marché continuent d'être réalisées au moyen de la gamme complète d'outils quantitatifs et qualitatifs qui sont à notre disposition. Deux types de fourchettes de prévisions sont présentés dans la publication :

- Une fourchette étroite, qui donne aux lecteurs une idée plus précise des perspectives tout en tenant compte des petits éléments aléatoires dans la relation entre le marché de l'habitation et les facteurs sous-jacents. Cette fourchette étroite est établie selon le coefficient de variation* des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle permet de cerner la précision et l'orientation des prévisions concernant les variables du logement, en se fondant sur un ensemble précis d'hypothèses sur la conjoncture du marché et les facteurs économiques fondamentaux sous-jacents.
- Une fourchette large, qui reflète les risques potentiels auxquels sont soumises les prévisions, par exemple ceux qui pourraient résulter de chocs économiques. Cette fourchette large est établie selon un plus grand coefficient de variation des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle tient compte de certains événements peu probables, mais qui pourraient avoir une incidence considérable sur les prévisions.

Les fourchettes de prévisions pourraient être rajustées à la baisse ou à la hausse, selon les renseignements disponibles sur les marchés locaux, s'il y a plus de sources de risques (de hausse ou de baisse) pour un marché donné.



* Dans le cas présent, le coefficient de variation correspond à l'écart type des erreurs divisé par la moyenne de cette série. Un coefficient de variation plus élevé produirait des fourchettes plus larges en raison de la variabilité accrue des données, tandis qu'un coefficient de variation plus faible produirait des fourchettes plus étroites.

Tendances en bref

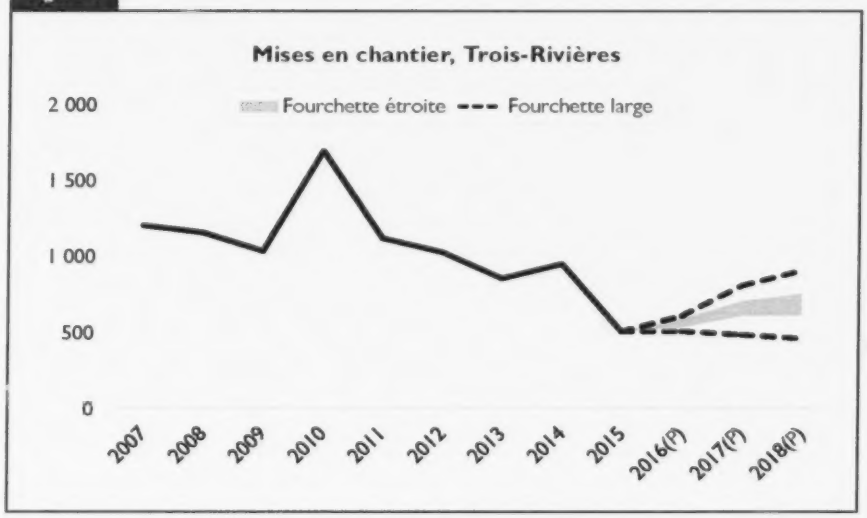
Facteurs clés ayant une incidence sur le marché du neuf	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires devraient demeurer près des niveaux actuels jusqu'à la fin de 2016, puis afficher une légère hausse durant l'horizon prévisionnel. Ceci devrait contribuer à une modeste réduction de la demande de logements d'ici la fin de 2018.
Économie	La faiblesse du dollar canadien continuera de favoriser les industries primaires et manufacturières de la grande région de Trois-Rivières, ce qui stimulera l'emploi et la demande d'habitations.
Revenu	La progression soutenue du revenu hebdomadaire moyen favorisera les transactions de propriétés résidentielles, autant sur le marché de la revente que sur le marché du neuf.
Démographie	La formation nette de ménages continuera de ralentir sur l'horizon prévisionnel : les gains proviendront uniquement des ménages de plus de 55 ans. Ceci aura une incidence importante sur la nature de la demande d'habitations dans les années à venir.
Marché de la revente	L'activité sur le marché de la revente se maintiendra cette année, puis elle ralentira quelque peu en 2017 et 2018. L'offre continuera de se résorber ce qui permettra aux conditions de marché de se resserrer davantage.

Risques associés aux prévisions

Certains facteurs pourraient avoir des répercussions plus importantes sur les prévisions, dont les suivants :

- L'incertitude quant à d'importants projets d'investissement pourrait avoir un impact sur la création d'emplois attendue dans la région. Si le rythme de croissance de l'emploi observé au cours des dernières années devait s'accélérer, la demande d'habitations serait plus importante que prévu. Par exemple, sur le marché de la revente, une activité accrue engendrera des conditions d'autant plus favorables aux vendeurs de maisons individuelles. À l'inverse, l'emploi pourrait reculer au cours

Figure 4

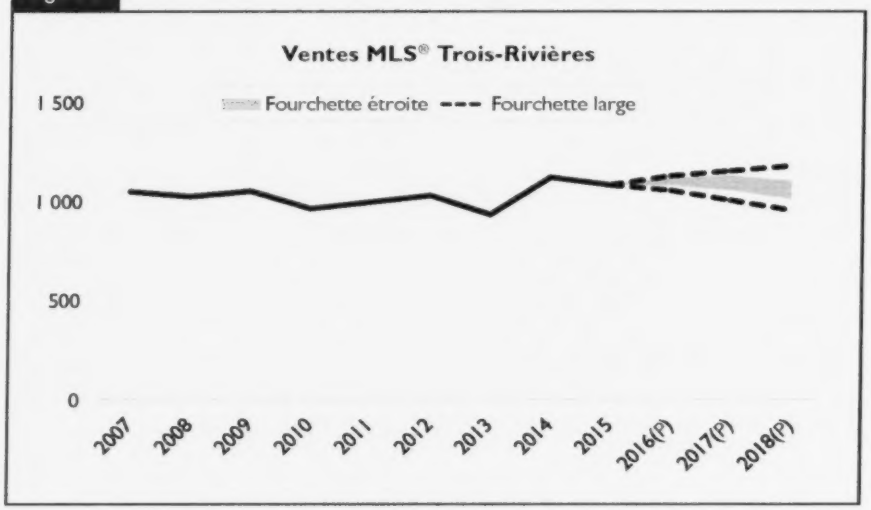


Source : I CIQ (P) : Prévision

de l'horizon prévisionnel et ce recul pourrait se traduire par une demande moins vigoureuse sur le marché de la revente.

- Sur le marché du neuf, les mises en chantier pourraient être supérieures aux niveaux anticipés si, par exemple, les constructeurs décidaient de démarrer certains chantiers de grands ensembles résidentiels plus tôt que prévu.
- Si la demande sur le marché de la revente devait s'accroître davantage dans les gammes de prix inférieures, soit pour les habitations de moins de 125 000 $, le prix moyen global Centris® pourrait faire l'objet d'un effet de composition plus marqué et cela pourrait se traduire par une baisse de prix.
- Une amélioration plus forte que prévu du bilan migratoire alimenterait davantage la demande sur le marché locatif, ce qui pourrait se traduire par une baisse plus rapide du taux d'inoccupation.

Figure 5



Source: FCIQ (P) : SCHL Prévision

Résumé des prévisions RMR de Trois-Rivières Automne 2016									
	2013	2014	2015	2016(P)		2017(P)		2018(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	243	239	180	200	220	225	275	225	275
Logements collectifs	606	704	320	325	365	375	425	375	475
Tous types de logements confondus	849	943	500	525	585	600	700	600	750
Marché de la revente									
Ventes Centris®	928	1 117	1 079	1 075	1 115	1 075	1 125	1 000	1 100
Prix Centris® moyen ($)	158 582	163 550	158 994	159 000	161 000	160 500	163 500	161 500	166 500
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 5 ans(%)	5,24	4,88	4,67	4,50	4,90	4,40	5,20	4,50	5,70

	2013	2014	2015	2016(P)	2017(P)	2018(P)
Marché locatif						
Taux d'inoccupation (%)(octobre)	5,1	5,3	6,0	5,5	5,0	4,8
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	555	568	581	590	600	610
Indicateurs économiques						
Population	155 114	156 033	156 419	157 213	157 997	158 770
Nombre annuel d'emplois	68 200	71 000	73 100	75 000	75 500	76 000

FCIQ par Centris®. Centris® contient toutes les inscriptions des courtiers immobiliers du Québec.

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 30 septembre 2016. (I)=Limite Inférieure (S)=Limite Supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), Statistique Canada, Centris®, SCHL Prévisions(2016-2018).

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada depuis près de 70 ans.

La SCHL aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, vient en aide aux Canadiens dans le besoin et fournit des résultats de recherches et de l'information aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à http://www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, LinkedIn, Facebook et YouTube.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada, composez le 613-748-2003 (téléphone) ou le 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour vous abonner à la version papier des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2016, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

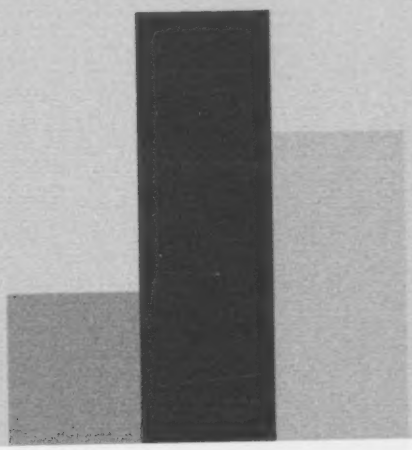
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez remplir le Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca.Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH : Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE

Des données et des analyses aux échelles locale, régionale et nationale qui portent sur la conjoncture des marchés et les tendances futures.

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport sur les copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Évaluation du marché de l'habitation
- Le marché sous la loupe
- Actualités habitation – Tableaux
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : faits saillants – régions et le nord
- Perspectives du marché de l'habitation – (Canada et principaux centres urbains)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation – Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Données provisoires sur les mises en chantier
- Rapports sur le marché locatif : Faits saillants – Canada et les provinces
- Rapports sur le marché locatif – Grands centres
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les résidences pour personnes âgées

TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE GRATUITS

- Données sur la construction de maisons neuves par municipalité
- Tableaux de données détaillées tirées de l'Enquête sur les logements locatifs
- Tableaux de données annuelles détaillées sur la construction résidentielle

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION!

Les données sur l'habitation comme vous les voulez.

- Guichet unique
- Accès simple et rapide
- Données à l'échelle des quartiers

schl.ca/portailmh

L'Observateur du logement en ligne

On y présente, sous forme de feuillets et de vidéos :

- analyses et données;
- observations pertinentes;
- mises à jour sur les conditions et tendances en matière de logement;

et bien plus encore!

Tous les liens peuvent être facilement diffusés sur les médias sociaux!

Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!

www.schl.ca/observateur

64301_2016_B02